



Technische Universität Wien
Department für Raumplanung
Bodenpolitik und Bodenmanagement

raum boden

Wohnen in der Stadtregion - Stadt-Umland-Konferenz 2018

Raumordnung und Bodenpolitik: Welche Instrumente brauchen wir in der Stadtregion?

Univ.-Prof. Dr. Arthur Kanonier

Wien, 5.12.2018



- **Hintergrund:**
 - Empfehlungen der ÖREK-Partnerschaft "Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung Leistbaren Wohnens“, 2014
 - ÖROK-Empfehlung für Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik, 2017
 - ÖROK: Raumordnung in Österreich und Bezüge zur Raumentwicklung und Regionalpolitik, 2018

- **Empfehlungen - Schwerpunkte**
 - Widmungen für leistbares Wohnen
 - Abgestimmte Maßnahmen zur Baulandmobilisierung
 - Qualitätsvolle Innenverdichtung

ÖROK-Empfehlung zu „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“

- **Flächensparen und Flächenmanagement** als zentrales planerisches Anliegen
- **Verbesserte Umsetzung** und Praxisrelevanz
- **Überörtliche Raumordnung** als wesentliche Planungsebene
- Wirkungsvolle **örtliche Raumplanung**
- Abgestimmte Maßnahmen zur **Baulandmobilisierung**
- **Leerstandsmanagement**, Mobilisierung gewerblicher und industrieller Brachen sowie Innenverdichtung
- Erstellung aktueller Informations- und **Datengrundlagen**
- Flächensparen als **Fachmaterien-übergreifender Grundsatz**

- **Das Raumordnungsrecht soll um Widmungen für leistbares Wohnen ergänzt werden**
 - Sonderwidmungen oder Vorbehaltsflächen
 - Förderbar oder gefördert
 - Teilungsschlüssel zwischen leistbarem und freifinanzierten Wohnen
 - Geschößwohnbau – alle Wohnbauten
 - Festlegungsermächtigung bzw. -verpflichtung
- **Für die Ausweisung von (Sonder-)Widmungen für leistbares Wohnen sollen spezifische raumordnungsfachliche Widmungskriterien festgelegt werden**
 - Alternative: Alle künftigen BW-Flächen müssen einen Anteil für leistbares Wohnen enthalten

Abgestimmte Maßnahmen zur Baulandmobilisierung

- **Baulandreserven in Zentrennähe sollen einer Bebauung zugeführt** bzw. bei Neuwidmungen eine zeitnahe Bebauung sichergestellt werden.
 - Vertragsraumordnung bei Neuwidmung von Bauland
 - **Befristete Widmungen:** Nicht nur bei Neuwidmungen von Bauland, sondern auch für **bestehende Baulandreserven** sollen Befristungen festgelegt werden können
 - **Aufschließungs- und Erhaltungsbeiträge:** Für Gemeinden sollen Möglichkeiten zur Einhebung von Aufschließungsbeiträgen für unbebautes Bauland geschaffen werden, ...
Zusätzlich sind die Möglichkeiten und Grenzen von Modellen für eine Mehrwertabschöpfung bei Widmungsgewinnen zu prüfen.
 - Bodengesellschaften oder -fonds
 - **Baulandumlegung**

Qualitätsvolle Innenverdichtung

- **Kriterien für qualitätsvolle Verdichtung** durch überörtliche Festlegung von **Mindestdichten** und **Mindestanteilen an flächensparenden Bauformen**
- Grundlegende **Aussagen zur Siedlungs- und Bebauungsdichten** in **strategischen Überlegungen** zur Gemeindeentwicklung
- Durch planerische Vorgaben sollen **nicht nur hohe Bebauungsdichten** ermöglicht werden, sondern qualitativ hochwertige Siedlungs- und Wohnstrukturen entstehen
- **Siedlungsschwerpunkte** sollen in (über-)örtlichen Konzepten festgelegt und möglichst interkommunal abgestimmt werden
- **Erk. VwGH 2009/06/0117**: Baubewilligung für die Erweiterung des Balkons (Verbreiterung um 0,80 m) im Bauland-Kerngebiet – Beschwerde des Nachbarn, dass
 - „es durch das geplante Projekt zu einer ortsunüblichen Belästigung durch Lärm komme ... und man zudem von diesem Balkon unmittelbar sein Wohnzimmer einsehen könne;“
 - „Lärm dadurch entstehen könnte, dass auf dem Balkon gesprochen werde“.